



**DIREZIONE DEL GENIO MILITARE
PER LA MARINA
LA SPEZIA**

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

**COMUNE DI LA SPEZIA (SP)
Via Pagliari, 26
ALLOGGIO ASI – MSP0161**



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:

- 1 – documentazione fotografica

Scheda riassuntiva

Data sopralluogo:	<i>Il sopralluogo per la constatazione e la visione dei luoghi è stato effettuato il 22.05.2013</i>
Indirizzo:	<i>Via Pagliari, 26</i>
Descrizione:	<i>L'immobile oggetto della presente relazione descrittiva è ubicato in via Pagliari, nella zona portuale della città. Trattasi di edificio a tre piani fuori terra con due appartamenti per piano e due ingressi separati. Struttura in muratura perimetrale portante . Copertura a padiglioni. Infissi esterni in PVC.</i>
Data di Costruzione:	Ante 1942
Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare:	<i>//</i>
Consistenza u.i.:	<i>Superficie catastale U.I. mq. 89</i>
Attuale uso u.i.:	<i>LIBERO</i>
Identificativi catastali:	<i>L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di La Spezia (SP) al fg. 54 part. 37 sub 16</i>
Intestatario:	<i>Demanio dello Stato</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 MSP0161– sita al piano 1 nel Comune di La Spezia (SP) in Via Pagliari, 26

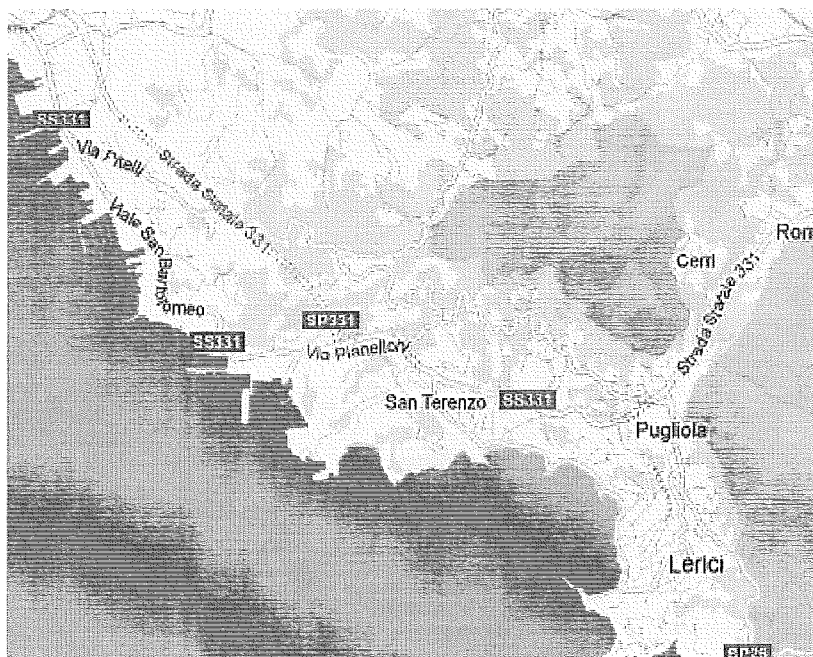
2. UBICAZIONE

Ubicazione e accessibilità

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, si trova in un'area soggetta a previsioni di piano di riqualificazione di area urbanizzata a prevalente funzione residenziale con tipologie edilizie a villetta o edifici ad uno/due piani fuori terra. Il centro città è facilmente raggiungibile con mezzi di linea urbana. Con gli stessi si raggiungono, in breve tempo, i vicini centri di SanTerenzo e Lerici. In particolare l'u.i. non presenta affacci di pregio o di degrado.

Confini

L'immobile confina con aree private.





In rosso indicata l'ubicazione della palazzina.

3. DESCRIZIONE

Caratteri generali e tipologici

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, costruito prima degli anni 40 è di tipo isolato ad tre piani fuori terra e un piano mansardato, circondato da aree adibite a giardino.

Struttura e finiture dell'edificio

Le caratteristiche costruttive: muratura portante perimetrale.

Fondazione continua in conglomerato cementizio. Copertura a padiglione con abbaini con tegole marsigliesi infissi esterni in PVC.

Stato manutentivo dell'edificio

Nel suo insieme l'edificio, in assunzione della tabella di seguito riportata, risulta essere in **Scadente** stato di manutenzione.

Stato manutentivo buono	
Stato manutentivo normale	
Stato manutentivo scadente	X

Per la determinazione dello stato manutentivo e conservativo dell'edificio si riporta la seguente tabella:

Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'edificio		
	SCADENTE	NON SCADENTE
Prospetti esterni	X	
Copertura	X	
Impianto elettrico	X	
Accessi, infissi comuni, scale e parti comuni	X	

Dall'esame visivo il fabbricato si presenta in scadente stato di manutenzione:

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare di cui trattasi è posta al piano primo della palazzina con ingresso comune a 4 appartamenti. L'alloggio è costituito da un corridoio su cui affacciano cucina bagno e tre stanze. Pertinenza dell'alloggio un terreno, sul retro dell'edificio, di mq.66

L'appartamento è dotato di rifiniture di tipo economico.

Pavimenti piastrelle in ceramica risalenti all'epoca di costruzione .

Rivestimenti Pareti e soffitti con intonaco di tipo civile per interni. In cucina è presente un rivestimento di piastrelle in ceramica per h. 1,60 mt.; nei bagni rivestimento in ceramica per h. 1.80 mt.

Infissi Gli infissi interni sono in legno bianco smaltato a doppia anta. Gli infissi esterni in PVC bianco, doppio vetro. Persiane in PVC colore marrone.

Impianti tecnologici dell'unità immobiliare

Gli impianti di cui è dotata l'unità immobiliare sono i seguenti:

- Impianto elettrico sottotraccia non a norma
 - Impianto idrico con tubazioni in ferro zincato
 - Impianto riscaldamento e produzione acqua calda autonomo non più funzionante
- Radiatori in alluminio a più elementi

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

Stato manutentivo dell'unità immobiliare

L'appartamento si presenta in uno stato d'uso pessimo come si evince dalla tabelle sotto riportata, con qualche infiltrazione nel vano scala.

	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.

Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi 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	

Dai dati in tabella si evince che lo stato conservativo scadente interessa :

- a. **impianto elettrico:** non a norma
- b. **Pareti e soffitti :** infiltrazione diffuse con distacco intonaco
- c. **Infissi esterni :** guarnizioni non più a tenuta.
- d. **Infissi interni :** da ripristinare
- e. **Impianto riscaldamento:** non più utilizzabile.

4. DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito al catasto terreni e fabbricati della Provincia di La Spezia come di seguito riportato:

CATASTO FABBRICATI							
Unità immobiliare	Foglio	Mappale	Sub	Cat.	4	Consistenza	Rendita Catastale
Appartamento	54	37	16	A/3	2	5	374,43

5. VINCOLI

Art. 13 - Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata a prevalente funzione residenziale - Tessuti recenti disomogenei; L. 426/98 Sito di interesse nazionale di Pitelli di potenziale bonifica; Perimetro Urbano - Centro; Area a suscettività al dissesto - Dissesto medio P2.

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 (mq.)	89

7. SITUAZIONE LOCATIVA :

Attualmente la situazione locativa del bene oggetto della valutazione è la seguente:

Utente

Palazzina via Pagliari – Alloggio MSP0161

Parametri per la determinazione dello stato manutentivo e conservativo dell'edificio

In riferimento alla seguente tabella:

Stato manutentivo buono	
Stato manutentivo normale	
Stato manutentivo scadente	X

risultano scadenti i prospetti, che presentano infiltrazioni e distacco di intonaco diffusi con un deterioramento superiore al 10% della superficie;

l'impianto elettrico non risulta a norma (secondo l'attuale norma vigente);

la copertura si presenta fortemente degradata con sfondamenti dell'orditura e notevole infiltrazione d'acqua; scale ed ingressi presentano infiltrazioni diffuse superiori al 30% della superficie totale.

Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'unità immobiliare		
	SCADENTE	NON SCADENTE
Prospetti esterni	X	
Copertura	X	
Impianto elettrico	X	
Accessi, infissi comuni, scale e parti comuni	X	

Stato manutentivo dell'unità immobiliare

Per la determinazione dello stato dell'alloggio si è tenuto conto dei seguenti parametri da associare agli elementi considerati

- Pavimenti piastrelle rotte o scollate nel bagno e cucina per una superficie superiore al 30%.
- Pareti, soffitti: presenza di infiltrazioni e muffe con distacco di intonaco tale da rendere necessario il rifacimento di oltre il 30% delle superfici
- Infissi interni: fenomeni di imbarcamento delle porte e distacco del telaio per infiltrazione d'acqua
- Infissi esterni: da sostituire nella quasi totalità per scarsa tenuta agli agenti atmosferici
- Impianto elettrico: scadente quando non rispetta la vigente normativa in materia
- Impianto idrico e termico da rifare; caldaia da sostituire.

Tabella stato conservativo elementi costitutivi 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	

ALLEGATI

