

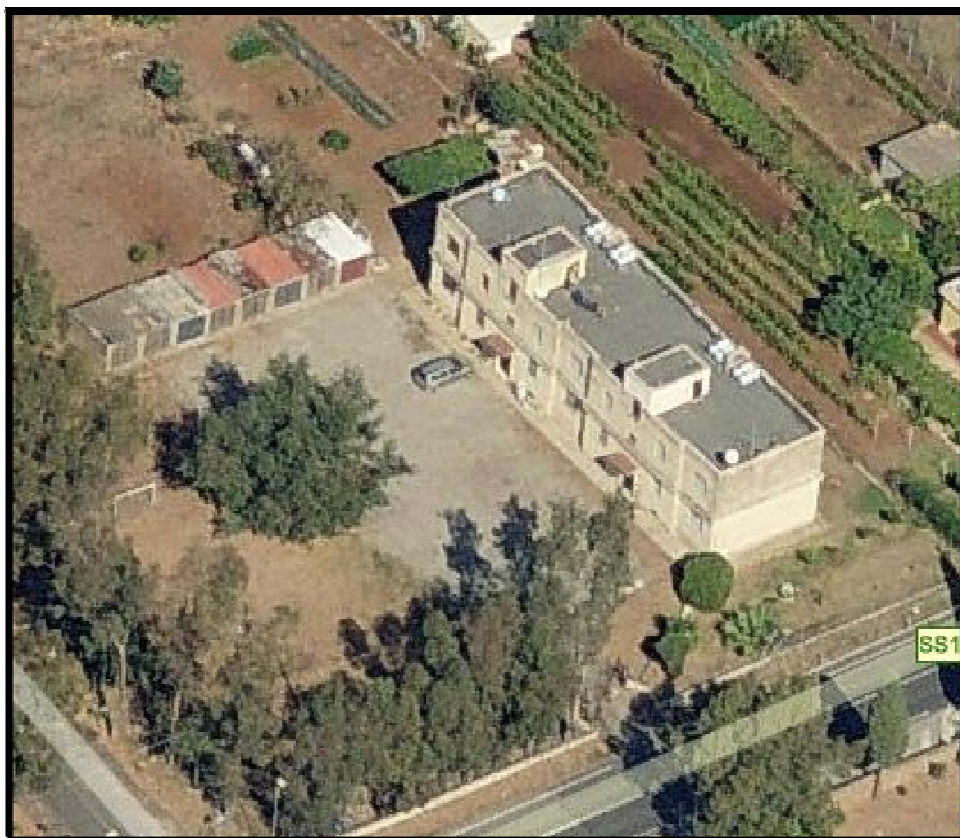


Ministero della Difesa
Direzione Generale dei Lavori e del Demanio
Ufficio Generale Dismissione Immobili
Piazza della Marina, 4 - 00196 Roma

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

Alloggio codice ERM3233

Via Aurelia Nord 100 (Km 78), CIVITAVECCHIA - RM



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:****Indirizzo:** *Via Aurelia Nord 100 (Km 78) – CIVITAVECCHIA (RM)***Descrizione:** *Alloggio posto al piano terra, inserito in una palazzina di 2 piani fuori terra di complessivi 8 alloggi, con accesso da una delle due scale.***Data costruzione dell'edificio:** 1955**Data eventuale ristrutturazione unità immobiliare:** ///**Consistenza unità immobiliare:** 86 mq.**Attuale uso unità immobiliare:** libero**Identificativi catastali:**

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	Superf.Catastale	RENDITA
3	1166	20	A3	3	86	451,90
3	1166	8	C2	4	13	61,36
3	1166	31	C2	3	22	85,53
3	1166	10	C6	1	12	41,52

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 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, ai fini della determinazione del valore di mercato, dell'unità immobiliare (codice identificativo Ministero della Difesa n. ERM3233) sita nel fabbricato ubicato in Provincia di Roma, nel Comune di Civitavecchia, in Via Aurelia Nord, n.100 (Km 78). Sono presenti un deposito al piano strada, una cantina al piano seminterrato ed un posto auto, tutti di pertinenza esclusiva dell'alloggio.

2. UBICAZIONE

Ubicazione e accessibilità

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è sito in una zona periferica della città di Civitavecchia, nelle immediate vicinanze di un polo industriale (centrale dell'ENEL di Torre Valdaliga Nord).

Per l'area in questione transita una sola linea di trasporto pubblico urbano. La viabilità della zona è buona, in considerazione della vicinanza alla zona industriale e della direttrice Aurelia.

Il contesto urbano in cui si colloca l'edificio è a bassa densità abitativa, con scarsità di servizi come scuole, negozi, uffici pubblici, strutture sanitarie ecc.

L'unità immobiliare non presenta particolari caratteristiche di panoramicità. Il sedime su cui sorge l'edificio è attiguo a terreni prevalentemente agricoli. Nelle immediate vicinanze del fabbricato sorge la caserma "D'AVANZO", sede dell'11° Reggimento Trasmissioni dell'Esercito. Detti elementi, tenuto conto del fatto che il polo industriale succitato è sito nel raggio di circa 2km in linea d'aria e direzione sud-ovest, contribuiscono a conferire un carattere negativo ai fattori di esposizione/posizione dello stesso fabbricato.

Confini

L'area di sedime è ubicata nell'incrocio di via Aurelia nord km 78 e via S. Agostino. Il resto dell'area confina nelle altre parti con aree agricole/arbustive (vds. fig. 3).

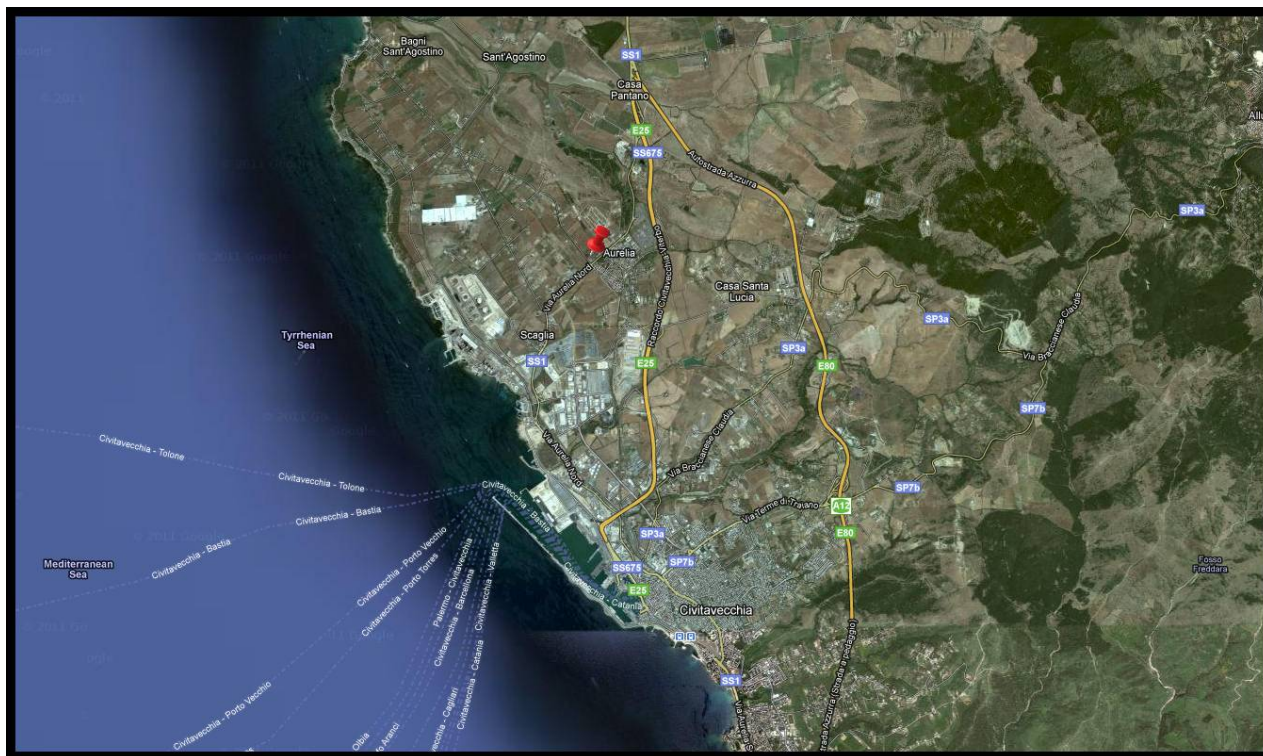


Fig. 1 – Mappa della città in cui è inserito il bene da valutare da cui si evince la posizione di prossimità della principale arteria stradale S.S. Aurelia.



Fig. 2 – Ortofoto. Particolare fotografico relativo al contesto urbanistico.



Fig. 3 – Ortofoto. Particolare fotografico relativo ai confini del sedime su cui sorge il fabbricato.



Fig. 4 – Vista dall'alto dell'edificio. Particolare fotografico relativo ai confini del sedime su cui sorge il fabbricato.

3. DESCRIZIONE

Caratteri generali e tipologici

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare, oggetto della presente valutazione, costruito nell'anno 1955, è del tipo isolato e si eleva in due piani fuori terra, aventi destinazione d'uso abitativa e un piano interrato a destinazione cantine/depositi.

L'edificio non è dotato di impianto ascensore ed è così composto:

- *il piano interrato* è adibito a cantine/deposito pertinenti a ciascuna abitazione sovrastante con accesso dalla scala posta nell'androne di ingresso;
- *dal piano terra-rialzato al piano primo* vi sono n. 4 (quattro) unità immobiliari dell'A.D. con destinazione residenziale (due per piano);
- *il piano della copertura*, in cui sono installati gli impianti di accumulo dell'acqua potabile e l'impianto TV.

L'edificio ha uno sviluppo in pianta lineare con due scale (A e B) ed ingressi separati. Sono presenti, inoltre, dei depositi esterni di pertinenza degli alloggi, in cattivo stato di conservazione (con cedimenti puntuali della copertura) e posti auto scoperti davanti l'edificio.



Fig. 5 – Vista del fabbricato dal lato SUD.

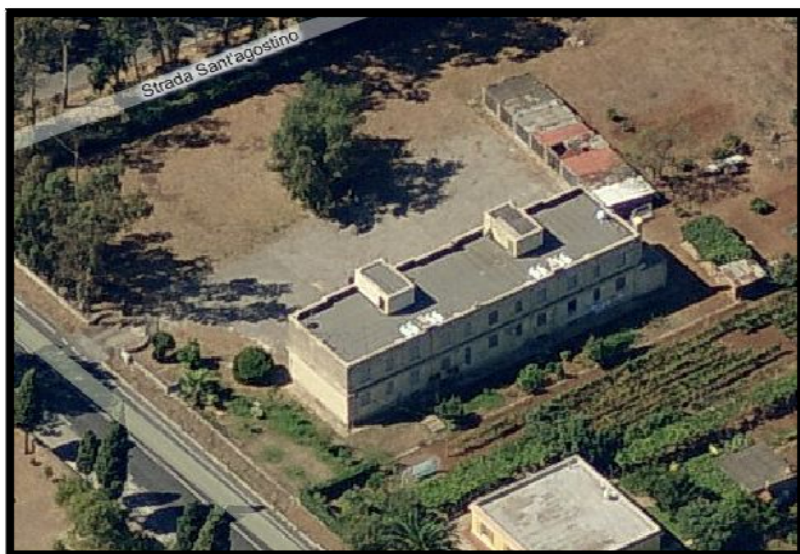


Fig. 6 – Vista del fabbricato lato OVEST.

Struttura e finiture dell'edificio

L'edificio è una tipica palazzina degli anni cinquanta con struttura portante mista, in muratura piena e cemento armato, con solai e copertura piana in latero-cemento. I prospetti esterni sono intonacati (vds. foto 10 e 11).

Esterno all'edificio è il corpo dei depositi di pertinenza delle stesse unità immobiliari, con struttura portante in muratura continua e copertura in lamiera (vds. foto 8 e 9).



Fig. 7 – Ingresso principale.



Fig. 8 – Prospetto dei depositi.



Fig. 9 – Vista dall'alto dei depositi..



Fig. 10 – Prospetto principale lato sinistro.



Fig. 11 – Prospetto principale lato destro.

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra rialzato della palazzina, identificata con codice alloggio n. ERM3233, ed è costituita da 4 vani principali (tre camere e cucina), un bagno e un corridoio.

Le pavimentazioni sono in gres.

Le pareti sono per lo più intonacate e verniciate ad eccezione di alcune parti, dove sono presenti macchie di umidità.

Gli infissi interni sono quelli originali in legno.

Gli infissi esterni sono in alluminio bronzato a vetro singolo.

La porta di ingresso dell'abitazione è in legno e non è blindata.

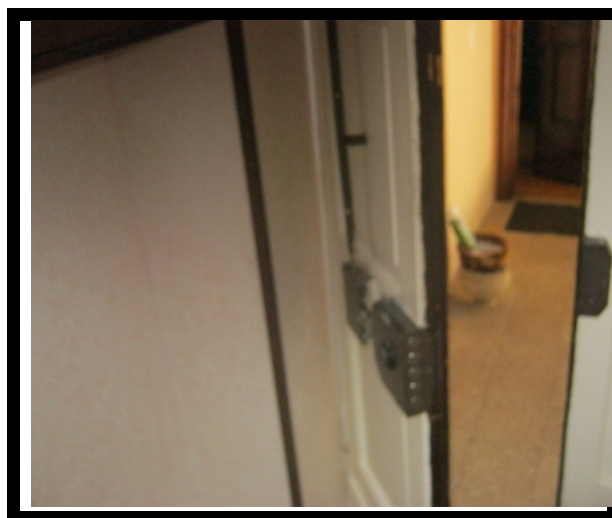


Fig. 12 – Porta di ingresso della abitazione.



Fig. 13 – Pavimentazioni camere e bagno.



Fig. 14 – Particolare infisso esterno e porta interna.



Fig. 15 – Porta di ingresso della cantina e del magazzino.

Impianti tecnologici dell'edificio

L'edificio è dotato dei seguenti impianti:

- impianto elettrico con dispositivi di sezionamento e di protezione, comunque non adeguato alla normativa vigente;
- impianto idrico sanitario;
- impianto termico centralizzato;
- caldaia per il riscaldamento centralizzata, non funzionante nonché non adeguata alla normativa vigente;
- impianto citofonico;
- serbatoi di acqua per accumulo.



Fig. 16 - Locale caldaia.



Fig. 17 – Caldaia.



Fig. 18 – Serbatoi acqua.



Fig. 19 - Particolare impianto citofonico.

Impianti tecnologici dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è dotata 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;
- impianto ACS (acqua calda sanitaria) autonomo con boiler elettrico;
- impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori nelle singole stanze .

L'unità immobiliare è dotata di autocertificazione di prestazione energetica (Allegato 2), 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.



Fig. 20 e 20 bis – Quadro impianto elettrico e boiler per l'acqua sanitaria.

Stato manutentivo dell'edificio

Il fabbricato, per la vicinanza al mare, è soggetto agli effetti dell'umidità e della salsedine. Parte cospicua della superficie d'intonaco dei prospetti esterni presenta macchie di umidità e distacco delle parti.

Fenomeni di umidità interstiziale e superficiale delle pareti con cedimento degli intonaci sono altresì evidenti nelle murature delle cantine, al piano interrato dell'edificio (vds. foto 22).

La copertura presenta elementi di discontinuità con infiltrazioni in prossimità del vano scale. Inoltre in prossimità del cornicione si sono verificati locali accumuli di acqua non smaltita sufficientemente dai discendenti con successiva infiltrazione nelle pareti (vds. foto 21).

Il sistema di distribuzione dell'impianto termico è in scarse condizioni di manutenzione, i radiatori non funzionanti ed inefficienti in diverse unità immobiliari; la caldaia risulta non dotata della certificazione di rispondenza alla normativa vigente e pertanto non utilizzata.

L'impianto elettrico, con dispositivi di sezionamento e di protezione, comunque non è adeguato alla normativa vigente.

I depositi esterni di pertinenza degli appartamenti sono in scadenti condizioni di conservazione, con cedimenti puntuali della copertura.



Fig. 21 – Particolare della facciata



Fig. 22 – Particolare delle cantine.

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	//	//

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:

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

Stato manutentivo dell'unità immobiliare

Le pareti ed i soffitti necessitano di interventi di risanamento per tracce di umidità localizzate e diffuse.

L'impianto di riscaldamento non è funzionante, causa inefficienza dei radiatori e vetustà della centrale. Si stimano pertanto importanti interventi di manutenzione straordinaria con necessari interventi su pavimenti e pareti per la realizzazione sottotraccia dei nuovi impianti / necessari interventi manutentivi.

L'impianto elettrico, con dispositivi di sezionamento e di protezione, risulta comunque non adeguato alla normativa vigente.

Gli infissi esterni ormai obsoleti, non garantiscono la tenuta e non sono dotati di vetrocamera.



Fig. 23 – Particolare delle infiltrazioni e degli infissi.

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:

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

Servitù attive e passive

Nessuna servitù attiva e passiva riconosciuta. //

4. DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati della Provincia di Roma, come di seguito riportato nell'allegato 1.

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 ed eventuali pertinenze, quali box e posti auto coperti e scoperti.

Tabella riepilogativa consistenza	
Superficie catastale unità immobiliare (m ²)	86 mq
Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m ²)	
Superficie catastale deposito e cantina di pertinenza dell'unità immobiliare (m ²)	35 mq
Superficie catastale posto auto scoperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m ²)	12mq

7. SITUAZIONE LOCATIVA

Omissis