



**ISPETTORATO DELLE INFRASTRUTTURE DELL'ESERCITO**

**Sezione Staccata Autonoma**

**Piazza Unione, 24 - 65127 PESCARA**

**RELAZIONE TECNICO – DESCRITTIVA**

**ALLOGGIO EAN 0032**

**FALCONARA MARITTIMA (AN)**

**Via Fiumesino, n. 3**

---



## **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 Fiumesino n. 3 -Falconara Marittima (AN)

**Descrizione:** L'alloggio, al piano secondo, fa parte di un edificio in muratura, isolato, a pianta rettangolare, con due ingressi e relativi vani scala, privi di ascensore, e che si eleva in n.4 piani fuori terra. E' costituito da un piano rialzato, un piano primo, un piano secondo destinati interamente ad unità abitative, oltre ad un piano attico destinato a stenditoio comune e soffitte. L'edificio è inserito all'interno di una corte debitamente recintata, unitamente ad altro edificio sostanzialmente simile per dimensioni e caratteristiche. La corte comprende locali adibiti ad autorimessa.

**Data di costruzione dell'edificio:** 1953

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

**Consistenza unità immobiliare:** mq. 91

**Attuale uso unità immobiliare:** libero

**Identificativi catastali:** Foglio 8 P.lla 870 sub 8 Cat. A/2 Cons. 5 vani

Foglio 8 P.lla 870 sub 16 cat. C/6 Cons. 17 mq (garage)

## 1. OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE

Con riferimento alle attività previste dall'art. 306 del Decreto Legislativo 15/03/2010 n.66 "Codice dell'Ordinamento Militare" che disciplina la dismissione degli alloggi di servizio del Ministero della Difesa e delle relative procedure di alienazione di cui agli art. 403, 404, 405 del D.P.R. 15/03/2010 n.90 "Testo Unico delle Disposizioni Regolamentari in materia di Ordinamento Militare", il presente documento contiene la descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ai fini della determinazione del valore di mercato, dell'unità immobiliare (alloggio codice identificativo Ministero della Difesa n. EAN0032) sita al primo piano del fabbricato ubicato in Provincia di Ancona, nel Comune di Falconara Marittima, in Via Fiumesino, contraddistinto con i civici 3 e 5. In particolare all'alloggio si accede dall'ingresso con civico n. 3. A detto alloggio è abbinato un garage della superficie di mq. 17.

## 2. UBICAZIONE

### Ubicazione e accessibilità

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è sito in zona periferica, nelle immediate vicinanze del quale transita una linea di trasporto pubblico urbano che consente di raggiungere il centro della cittadina, ove sono presenti i servizi essenziali.

La viabilità è agevole in quanto dalla Via Fiumesino si accede direttamente alla Strada Statale Adriatica che consente di raggiungere in breve tempo sia il centro della cittadina che la vicina autostrada A14, oltre alla Stazione Ferroviaria della linea Ancona Bologna. La zona non è dotata di aree pubbliche di parcheggio.

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare, risente di elementi negativi connessi alla posizione quali la prossimità della Raffineria API, del corso del Fiume Esino, oltre che di un'area industriale adibita a sede di un'azienda di autotrasporti con relativa officina. In sostanza, trattasi di zona essenzialmente con connotazioni industriali, che mal si conciliano con l'attività propria della residenza. Come anche specificato dall'allegato certificato di destinazione urbanistica, l'area è soggetta, in conseguenza, a rischio di incidenti rilevanti oltre che a rischio esondabilità. L'edificio, infine, non presenta particolari caratteristiche di panoramicità rispetto a elementi paesaggistici o di interesse storico artistico, né affaccio su strade di particolare interesse commerciale o immobiliare.

### Confini

Il fabbricato è posto in un lotto demaniale recintato, corte comune comprensiva di analogo fabbricato identico in dimensioni e struttura ed identificato come Fabbricato alloggi Via Fiumesino, 7. L'area confina ad Est con via Fiumesino, ad Ovest e Sud con la ex Caserma Saracini e a Nord con proprietà privata. La recinzione è costituita da un muretto sormontato da balaustra e colonnine di cemento per il lato confinante con la strada e da rete metallica sostenuta da paletti in ferro sul lato Nord; i confini con la ex caserma sono individuati, invece, da muro di recinzione. Il lotto ha quattro accessi, di cui uno carrabile, tutti sul lato strada.



### 3. DESCRIZIONE

#### Caratteri generali e tipologici

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, costruito nel 1953, è una tipica palazzina residenziale, di tipo lineare, isolata, a suo tempo ricompreso nel più vasto complesso della ex Caserma "Saracini" (già dismessa definitivamente agli Organi Finanziari); si eleva in n.3 piani fuori terra ad unica destinazione d'uso abitativa e piano attico, con destinazione d'uso stenditoio e soffitte. Complessivamente, sono presenti 9 alloggi, con abbinati garage e soffitte.

Dal punto di vista distributivo, l'edificio è dotato di due ingressi e relativi vani scala, a forma rettangolare, a due rampe, privi di ascensore, simmetricamente disposti, che ne caratterizzano il prospetto principale. Sui pianerottoli di detti vani scala si affacciano gli ingressi dei singoli alloggi. Sul retro prospetto si affacciano i locali di servizio degli alloggi e lo stenditoio del piano attico.

<b>Tabella coefficienti di piano per edifici dotati di ascensore</b>	
seminterrato	
terreno	
primo	
piani intermedi e ultimo	
attico	
<b>Tabella coefficienti di piano per edifici non dotati di ascensore</b>	
terreno (rialzato)	
primo	X
secondo	

## **Struttura e finiture dell'edificio**

L'edificio possiede le seguenti caratteristiche:

Trattasi di edificio lineare, isolato, a pianta rettangolare, dotato di due vani scala, disposto su piano rialzato, primo, secondo ed attico, inserito su corte esclusiva recintata. La struttura portante è in muratura, come pure le tramezzature, mentre la copertura risulta parte a padiglione con struttura portante in legno e manto in tegole marsigliesi su pianellato in tavelline, restante parte piana in laterocemento. Il pianerottolo di sbarco, al piano sottotetto, in realtà, immette su loggiato coperto in piano, come accennato, adibito a stenditoio, da cui si accede ai locali adibiti a soffitta, accessori agli alloggi. La tinteggiatura della palazzina è al quarzo plastico su zoccolo al piede in travertino di cm.80., marciapiede largo cm.130 pavimentato con piastrelle in cemento, gradini esterni di accesso ai vani scala in marmo. Le pareti delle gradinate, invece, sono intonacate e tinteggiate con bucciato plastico. Le gradinate dei vani scala, altresì, sono dotate di ringhiere in ferro verniciato, gli infissi, portoncino d'ingresso e finestre, sono in alluminio anodizzato a vetri.

## **Struttura e finiture dell'unità immobiliare**

L'unità immobiliare oggetto di stima, dotato di abitabilità, è costituita da un ingresso-disimpegno su cui si affacciano la cucina (con balcone), il bagno, il soggiorno e due camere, di cui una singola. I pavimenti sono in graniglia e monocottura, in normale stato di conservazione. Portoncino d'ingresso in legno, passacamere in legno tamburato a specchi bugnati, infissi in alluminio elettrocolorato, completi di avvolgibili in plastica. Bagni completi di sanitari porcellanati, vasca, in condizioni normali. Bagno e cucina rivestiti con piastrelle in ceramica. All'alloggio sono abbinati una soffitta al piano terzo ed un garage.

## **Impianti tecnologici dell'edificio**

L'edificio è dotato degli impianti di seguito descritti: impianto elettrico di illuminazione scale e impianto elettrico esterno dotato di plafoniere, impianto idrico, fognario, telefonico. Ciascun alloggio è dotato di impianto autonomo di riscaldamento e produzione di acqua calda. Impianto citofonico con doppia pulsantiera (portone ingresso e cancello).

## **Impianti tecnologici dell'unità immobiliare**

L'unità immobiliare è dotata degli impianti di seguito descritti: impianto idrico di distribuzione, impianto elettrico sottotraccia, citofono, impianto termico autonomo.

L'unità immobiliare è dotato dell'attestato di certificazione energetica (ACE), redatto in autocertificazione dal Comandante della Sezione Staccata Autonoma di Pescara (classe "G" – allegato 7).

## Stato manutentivo dell'edificio

Si farà riferimento alla seguente tabella:

Stato manutentivo buono	
Stato manutentivo normale	X
Stato manutentivo scadente	

Per la determinazione dello stato manutentivo e conservativo dell'edificio, si tiene conto dei seguenti elementi:

- Prospetti esterni;
- impianto elettrico (illuminazione perimetrale e scale), citofonico/videocitofonico;
- copertura;
- accessi, infissi comuni, scale, parti comuni;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- ascensore.

In particolare, lo stato si considera:

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

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.

<b>Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'edificio</b>		
	<b>SCADENTE</b>	<b>NON SCADENTE</b>
<b>Prospetti esterni</b>		<b>X</b>
<b>Impianto elettrico, citofonico/videocitofonico</b>	<b>X</b>	
<b>Copertura</b>	<b>X</b>	
<b>Scale, e parti comuni</b>		<b>X</b>
<b>Impianto di riscaldamento centralizzato</b>	(non presente)	
<b>Ascensore</b>	(non presente)	

L'edificio presenta uno stato manutentivo normale, in quanto l'impianto elettrico è privo di certificazione e quindi, necessita di interventi di adeguamento. Altresì, la struttura portante in legno della copertura risulta ammalorata in alcuni punti, necessitando dei conseguenziali interventi di ripristino.

### **Stato manutentivo dell'unità immobiliare**

L'alloggio, dotato di abitabilità, libero comunque da lungo tempo, necessita di adeguamento dell'impianto elettrico, verifica funzionalità impianto termico e impianto idrico sanitario.

Si farà riferimento alla seguente tabella:

	<b>stato ottimo</b>	<b>stato buono</b>	<b>stato mediocre</b>	<b>stato pessimo</b>
<b>unità immobiliare nuova, recentissima o ristrutturata</b>				
<b>unità immobiliare 1-20 anni</b>				
<b>unità immobiliare 21-40 anni</b>				
<b>unità immobiliare oltre 40 anni</b>			<b>X</b>	

Per la determinazione dello stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare, si tiene conto dei seguenti elementi:

- a. pavimenti;
- b. pareti e soffitti;
- c. infissi esterni;
- d. infissi interni;
- e. impianto elettrico;
- f. impianto idrico-sanitario (tubazioni) e servizi igienici (compresi sanitari, rubinetterie, pavimenti e rivestimenti);
- g. impianto termico.

In particolare, lo stato si considera:

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

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

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

<b>Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'unità immobiliare</b>		
	<b>SCADENTE</b>	<b>NON SCADENTE</b>
<b>Pavimenti</b>		<b>X</b>
<b>Pareti e soffitti</b>		<b>X</b>
<b>Infissi esterni</b>		<b>X</b>
<b>Infissi interni</b>		<b>X</b>
<b>Impianto elettrico</b>	<b>X</b>	
<b>Impianto idrico-sanitario e servizi igienici</b>	<b>X</b>	
<b>Impianto termico</b>	<b>X</b>	

L'alloggio presenta uno stato manutentivo mediocre in quanto:

- l'impianto elettrico necessita di adeguamento e certificazione;
- l'impianto di riscaldamento termo autonomo, non funzionante da tempo, necessita di adeguamento e certificazione;
- l'impianto idrico sanitario, non funzionante da tempo, necessita di verifica della funzionalità e conseguenziale adeguamento.

### **Servitù attive e passive**

Non presenti.

(Allegato 1-fotografie)

## **4. DATI CATASTALI**

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati della Provincia di Ancona – Comune di Falconara Marittima, come di seguito riportato.

<b>Catasto Terreni</b>							
<b>Foglio</b>	<b>P.lla</b>	<b>Sub.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>R. D. [€]</b>	<b>R. A. [€]</b>
8	870		Ente Urbano				

<b>Catasto fabbricati</b>						
<b>Foglio</b>	<b>P.lla</b>	<b>Sub.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita Catastale [€]</b>
8	870	8	A/2	2	5 vani	451,90
8	870	16	C/6	3	17 mq	44,78

(Allegati 2-3-4 : estratto di mappa, visura catasto terreni e visura catasto fabbricati)

## **5. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI**

L'area ricade nella Zona b delle aree a pericolosità geologica potenziale 8art. 12 NTA); nelle aree a rischio esondabilità ai sensi del piano straordinario Alluvione settembre 2006 (delibera Autorità regionale di Bacino n.47 del 08/04/2008; parzialmente ai sensi dell'elaborato tecnico del R.I.R. (Rischio di Incidenti Rilevanti), nell'area con lesioni reversibili; ai sensi del Piano di Classificazione Acustica nelle aree di Classe IV-Aree di intensa attività umana. Il tutto come si rileva dal certificato di Destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Falconara Marittima in data 25/06/2010 protocollo n. 28845 (allegato 5).

## **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.

<b>Tabella riepilogativa consistenza</b>	
<b>Superficie catastale unità immobiliare (m<sup>2</sup>)</b>	<b>91</b>
<b>Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m<sup>2</sup>)</b>	<b>17</b>
<b>Eventuale superficie catastale posto auto coperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m<sup>2</sup>)</b>	<b>///</b>
<b>Eventuale superficie catastale posto auto scoperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m<sup>2</sup>)</b>	<b>///</b>

(Allegato 6 – planimetrie dell'unità immobiliare)

## **7. SITUAZIONE LOCATIVA**

Omissis

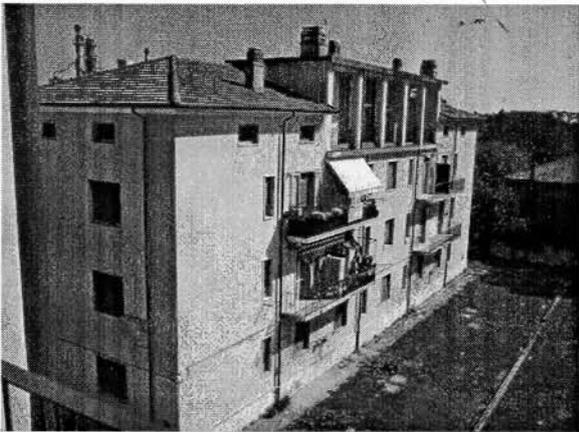
## **ALLEGATI**

Allegato 1 – documentazione fotografica;

**ALLEGATO 1 FOTO ALLOGGIO EAN0032**



**FOTO 1 PROSPETTO PRINCIPALE**



**FOTO 2 RETROSPETTO**



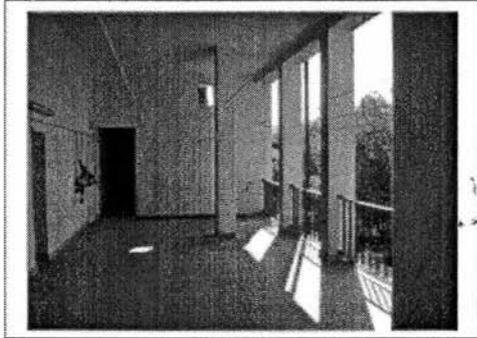
**FOTO 3 CORTE COMUNE CON GARAGES**



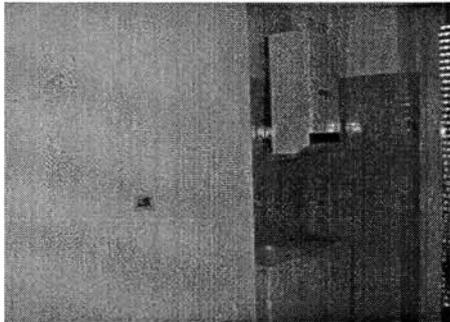
**FOTO 4 INGRESSO CIVICO 3**



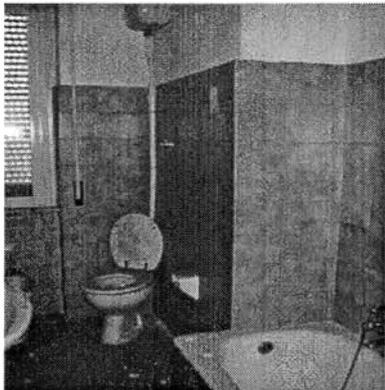
**FOTO 5 GRADINATA**



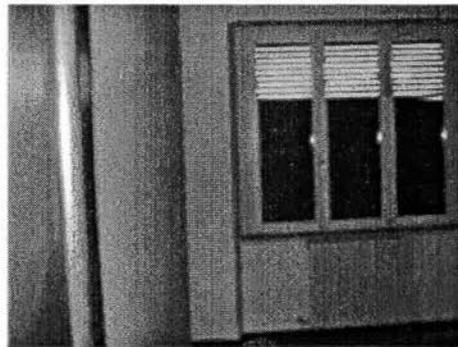
**FOTO 6 PIANO ATTICO E SOFFITTE**



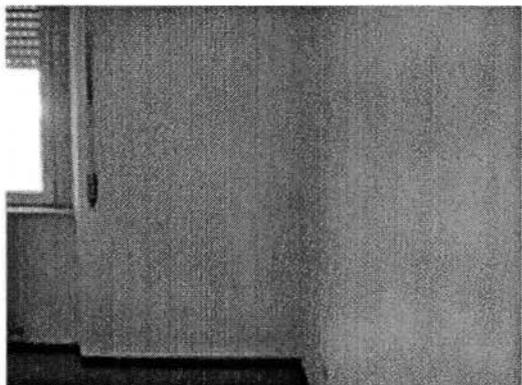
**FOTO 7 CUCINA**



**FOTO 8 BAGNO**



**FOTO 9 CAMERA**



**FOTO 10 SALONE**