



3° REPARTO INFRASTRUTTURE

Ufficio Lavori

Sezione Gestione Alloggi

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

**COMUNE DI COMO
VIA FRIGERIO 1/B
PALAZZINA "B"
ALLOGGIO ECO0018**



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:	<i>il sopralluogo per la constatazione e la visione dei luoghi è stato effettuato il 07 giugno 2012.</i>		
Indirizzo:	<i>Via Frigerio n. 1/B, Como (CO).</i>		
Descrizione:	<i>Si tratta di un appartamento posto al piano quarto dell'edificio ad uso residenziale costituito da n. 5 piani fuori terra. Al piano terra si trovano le autorimesse, le cantine ad uso esclusivo di ciascuna delle utenze, alcuni locali comuni (ripostiglio e centrale termica, locale macchine ascensore). Ai piani superiori (dal piano primo al quarto piano) sono ubicati gli appartamenti. All'esterno della palazzina è presente una porzione di giardino ad uso esclusivo della stessa. Le strutture resistenti sono di tipo a telaio-pilastri, travi in cemento armato e solai in laterocemento mentre le compartimentazioni sono in muratura.</i>		
Data di costruzione dell'edificio:	<i>1983</i>		
Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare:	<i>nessuno</i>		
Consistenza unità immobiliare:	<i>103</i>		
Attuale uso unità immobiliare:	<i>libero</i>		
Identificativi catastali (alloggio):	Foglio	<i>BOR / 10</i>	
	Mappale	<i>5078</i>	
	Subalterno	<i>710</i>	
Identificativi catastali (posto auto):	Foglio	<i>BOR/ 10</i>	
	Mappale	<i>5082</i>	
Identificativi catastali (box):	Foglio	<i>BOR / 10</i>	
	Mappale	<i>5078</i>	
	Subalterno	<i>717</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 n. **EI-CO 0018**) sita al piano quarto della Palazzina denominata "B", ubicata nel Comune di Como in Via Federico Frigerio n. 1/B.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, al piano terra è dotata di un locale ad uso cantina, di un box autorimessa e di un posto auto esterno scoperto.

2. UBICAZIONE

Ubicazione e accessibilità

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è sito in prossimità del centro abitato. Nelle vicinanze si trovano le principali linee di trasporto pubblico urbano che consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi zona della città, scuole di tutti i gradi, negozi, uffici pubblici e strutture sanitarie.

La viabilità è agevole in quanto, a non più di 5 Km si trova l'ingresso per l'Autostrada dei Laghi (A9).

L'unità immobiliare non presenta particolari caratteristiche di panoramicità, rispetto a elementi paesaggistici (mare, fiumi, parchi, altro) o di interesse storico-artistico (monumenti, piazze, altro) ovvero il fabbricato non si trova in posizione di particolare pregio o valore (su strade, piazze, di particolare interesse commerciale o immobiliare), né risente di elementi negativi connessi alla posizione, quali per esempio, l'ubicazione in prossimità di attività industriali o artigianali che arrecano disagio o punti di particolare degrado sociale.

Confini

Il complesso residenziale è composto da due palazzine distinte posizionate all'interno di un lotto accessibile da ingresso carraio e pedonale comune, recintato su tre lati da un muretto in cls con sovrastante recinzione in metallo; il lato a confine con la Parrocchia di S. Giuseppe è delimitato da un muro in blocchi in cls alto circa m 4,00.

L'area su cui sorge il complesso confina a Sud, Est e Ovest con le pubbliche vie, Federico Frigerio e Col di Lana, mentre il lato a Nord confina con l'area su cui sorge l'attuale Caserma dei Carabinieri (mappale n° 846 c.t.).



Inquadramento territoriale



RIFERIMENTO PALAZZINA "B"

3. DESCRIZIONE

Caratteristiche generali e tipologiche

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, è stato realizzato nell'anno 1983; la destinazione dell'immobile è di tipo residenziale (al piano terra sono ubicati i vani accessori, mentre ai piani primo, secondo, terzo e quarto vi sono gli appartamenti).

In relazione al livello di piano dell'unità immobiliare ed alla presenza dell'ascensore, barrare la casella di interesse.

Tabella coefficienti di piano per edifici dotati di ascensore		
	terreno	
	primo	
	piani intermedi	
	ultimo	X

Struttura e finiture dell'edificio

La copertura è in muricci e tavelloni con sovrastante manto di copertura in tegole, L'edificio ha una struttura portante di tipo a telaio, pilastri e travi in cemento armato e solai in laterocemento.

I muri perimetrali sono in laterizio con rivestimento ad intonaco imbiancato, i serramenti degli alloggi e quelli d'ingresso sono in metallo mentre gli avvolgibili d'oscuro delle unità abitative sono in plastica, i camminamenti esterni sono realizzati in quadretti di graniglia mentre le aree di manovra e le aree parcheggio sono asfaltate; Il lotto è recintato su tre lati con muro in cls con sovrastante recinzione in metallo; gli spazi comuni a piano terra (disimpegni, locale C.T., locale ripostiglio, locale cantina) sono pavimentati con piastrelle in ceramica monocottura, mentre l'atrio d'ingresso e il vano scala sono pavimentati e rivestiti in marmo.

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è composta da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, due camere, disimpegno, due balconi. Al piano terra è ubicata la cantina pertinenziale oltre al box e al posto auto scoperto.

I pavimenti e rivestimenti dell'appartamento sono realizzati in piastrelle di ceramica monocottura.

Porta d'ingresso blindata, porte interne in legno tamburato, tavolati divisorii intonacati e tinteggiati.

Impianti tecnologici dell'edificio

L'edificio è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato; il locale caldaia è posto a piano terra ed è accessibile tramite l'area esterna comune attraverso scala di accesso.

Tutte le unità sono dotate di impianto citofonico e sono servite da un impianto ascensore.

Impianti tecnologici dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è dotata di impianto di produzione acqua calda sanitaria tramite boiler a gas e di un impianto elettrico e idro-sanitario di tipo tradizionale.

L'unità immobiliare ad oggi *non* è dotata dell'Attestato di certificazione energetica (ACE), si fa riserva di inoltrare la predetta certificazione non appena definite le procedure amministrative con i tecnici abilitati.

Stato manutentivo dell'edificio

Si farà riferimento alla seguente tabella (*barrare la casella di interesse*):

Stato manutentivo buono	X
Stato manutentivo normale	
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:

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

Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'unità immobiliare riferiti alla palazzina in oggetto		
	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

(*) L'impianto elettrico risulta essere stato adeguato a suo tempo ai sensi della legge 46/90 con l'installazione del relativo differenziale; in considerazione che la norma di legge suindicata imponeva nel tempo l'adeguamento dell'impianto, ad oggi mai eseguito, l'impianto elettrico della parti comuni della palazzina è da ritenersi non conforme.

(**) L'impianto di riscaldamento centralizzato, non soggetto alle visite e ai controlli di prevenzione incendi, a vista non presenta ne' situazioni di criticità ne' parti ammalorate tali da pregiudicarne il funzionamento.

Stato manutentivo dell'unità immobiliare

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in "BUONO" stato di conservazione

Si farà riferimento alla seguente tabella (*barrare la casella di interesse*):

	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				

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

- pavimenti;
- pareti e soffitti;
- infissi esterni;
- infissi interni;
- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario (tubazioni) e servizi igienici (compresi sanitari, rubinetterie, pavimenti e rivestimenti);
- 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:

- 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.

- 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.

(barrare la casella di interesse)

Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'unità immobiliare riferiti all'alloggio in oggetto		
	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

(*) L'impianto elettrico risulta essere stato adeguato a suo tempo ai sensi della legge 46/90 con l'installazione del relativo differenziale; in considerazione che la norma di legge suindicata imponeva nel tempo l'adeguamento dell'impianto, ad oggi mai eseguito, l'impianto elettrico dell'unità abitativa è da ritenersi non conforme.

(**) L'impianto idrico-sanitario e servizi igienici, a vista, non presenta malfunzionamenti (perdite) e parti ammalorate (tubazioni, sanitari, rubinetterie, galleggianti, cassette di scarico, rivestimenti, ecc.) tali da richiedere interventi di manutenzione.

Servitù attive e passive

Si fa presente che parte del lotto su cui sorge la palazzina oggetto della presente relazione (mappale n° 5083) è gravata da Servitù di passo carraio e pedonale a favore della Palazzina "A" (mappale n° 3603 limitrofo) per l'accesso ai posti auto posizionati sul confine Nord – Ovest del lotto (mappali n° 5084 – 5089 – 5090 – 5091 – 5092 – 5093).

4. DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati della provincia di COMO Comune di COMO Sezione censuaria Borghi come di seguito riportato.

Catasto fabbricati						
Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale [€]
BOR/10	5078	710	A/2	3	5,5	908,96
BOR/10	5078	717	C/6	5	13	88,62
BOR/10	5082		C/6	2	10	38,22

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI

Il complesso è inserito nella zona SP – Aree per servizi alla persona di uso pubblico o interesse pubblico sovracomunale - dello strumento urbanistico vigente (PRG – Piano Regolatore Generale).

Per una migliore definizione della classificazione urbanistica si riportano in allegato alla presente l'estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG relative alla suddetta zona.

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)	103
Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m ²)	14
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)	10

7. SITUAZIONE LOCATIVA

Omissis

ALLEGATI

Allegato 1 – documentazione fotografica;

Allegato 2 – estratto di mappa, planimetrie catastali e relative visure.

Allegato n° 1

Alloggio demaniale cod. ECO 0018 Via Federico Frigerio 1/B – mappale n° 5078 sub. 710 – piano quarto.



