



3° REPARTO INFRASTRUTTURE

Ufficio Lavori

Sezione Gestione Alloggi

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

COMUNE DI PAVIA
VIA RIVIERA 16
ALLOGGIO EPV0041



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 25 agosto 2011.</i>		
Indirizzo:	<i>Via Riviera n. 16, Pavia (PV).</i>		
Descrizione:	<i>Trattasi di un appartamento posto al piano rialzato in una palazzina a due piani fuori ed uno interrato con struttura portante in c.a. e tamponature in muratura, è composto da tre vani più cucina, un bagno ed un ingresso disimpegno, nell'interrato si trovano due locali adibiti a cantina.</i>		
Data di costruzione dell'edificio:	1945		
Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare:	nessuno		
Consistenza unità immobiliare:	<i>la superficie convenzionale è pari a mq. 98 .</i>		
Attuale uso unità immobiliare:	<i>Libero</i>		
Identificativi catastali:	Foglio	NCT B/11	
	Mappale	1433	
	Subalterno	2	

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-EPV 0041**), ubicata nel Comune di Pavia in Via Riviera n. 16.

L'unità immobiliare oggetto della presente posta al piano rialzato è ha come pertinenza due locali ad uso cantina al piano interrato.

2. UBICAZIONE

Ubicazione e accessibilità

L'edificio, è sito in una zona *periferica* nelle cui immediate 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 un chilometro si trova l'ingresso per la Tangenziale Ovest e il raccordo per l'autostrada Milano-Genova.

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), ne 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 fabbricato confina su tre lati con la proprietà del Demanio della Stato e precisamente dell'ex Caserma Rossani, il solo lato posto ad est confina con il mappale n. 590; il terreno di pertinenza è recintato da in muro in mattoni a vista alto circa m 2,00.

Il fabbricato ha l'accesso pedonale direttamente da Via Riviera, mentre il passaggio carraio oggi da una strada privata di proprietà del Demanio Pubblico dello stato Ramo Difesa esercito.



inquadramento territoriale



3. DESCRIZIONE

Caratteri generali e tipologici

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, costruito ante 1967 è una palazzina a due piani fuori terra con uno interrato e terreno pertinenziale. L'immobile è ad uso abitativo.

Non esistono particolari riconducibili a successive ristrutturazione sia dell'edificio che dell'unità immobiliare.

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	
interrato	
terreno	
primo	
piani intermedi e ultimo	
attico	
Tabella coefficienti di piano per edifici non dotati di ascensore	
seminterrato	
terreno	X
primo	
secondo	
terzo	
quarto	
quinto	
sesto e oltre	

Struttura e finiture dell'edificio

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

I muri perimetrali sono in laterizio con rivestimento in intonaco colorato, il pavimento dei camminamenti esterni è in autobloccanti finto cotto e i serramenti esterni sono in alluminio con avvolgibili in plastica.

Il terreno pertinenziale è adibito a giardino.

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è composta da un ingresso, soggiorno, cucina, bagno, due camere da letto ed un corridoio.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, mentre i rivestimenti dei bagni sono in ceramica.

Gli infissi interni sono in legno mentre i muri sono finiti a intonaco civile tinteggiato.

Impianti tecnologici dell'edificio

/

Impianti tecnologici dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è dotata di riscaldamento autonomo con produzione di produzione acqua calda sanitaria tramite caldaia e di un impianto elettrico e idro-sanitario di tipo tradizionale; l'appartamento è servito da citofono.

Stato manutentivo dell'edificio

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in BUONO stato di conservazione visto la vetustà dell'immobile.

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 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.

Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'unità immobiliare		
	SCADENTE	NON SCADENTE
Prospetti esterni	//	X
Impianto elettrico, citofonico/videocitofonico	X	//
Copertura	//	X
Scale, e parti comuni	//	X
Impianto di riscaldamento centralizzato	//	//
Ascensore	//	//

Stato manutentivo dell'unità immobiliare

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in MEDIOCRE stato di conservazione. Non è stato possibile verificare la validità degli impianti in quanto l'alloggio libero da diversi anni.

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				
unità immobiliare oltre 40 anni			X	

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:

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

(barrare la casella di interesse)

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

Al momento del sopralluogo l'immobile è raggiungibile con l'automezzo passando dalla staza privata sulla proprietà del demanio Pubblico dello Stato, Ramo Difesa Esercito.

4. DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati della provincia di Pavia – Comune di Pavia alla sezione B (Pavia Corpi Santi) come di seguito riportato.

Catasto fabbricati						
Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale [€]
B/11	1433	2	A/7	2	5	671.39

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI

Il complesso è inserito nella zona Area Consolidate – Aree per fabbricati isolati e raggruppati dello strumento urbanistico vigente (PRG – Piano Regolatore Generale) ed è regolato dall'articolo 15.

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)	98
Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m ²)	
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)	

7. SITUAZIONE LOCATIVA

Omissis

ALLEGATI

Allegato 1 – documentazione fotografica;

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

Allegato 3 – Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Alloggio demaniale cod. EPV041 Via Riviera 16

