



3° REPARTO INFRASTRUTTURE

Ufficio Lavori

Sezione Gestione Alloggi

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

COMUNE DI PAVIA
VIA RIVIERA 28
ALLOGGIO EPV0004

FOTOGRAFIA DEL BENE DA STIMARE



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:**

il sopralluogo per la constatazione e la visione dei luoghi è stato effettuato il 25 agosto 2011.

Indirizzo:

Via Riviera n. 28, Pavia (PV).

Descrizione:

Trattasi di una villetta indipendente a un piano fuori terra ed uno interrato con struttura portante prevalente in muratura, la copertura in struttura in legno con tegole marsigliesi, esternamente il fabbricato è intonacato ed imbiancato. Ha un piccolo terreno pertinenziale adibito a cortile e giardino avente una superficie catastale di mq. 410.

Data di costruzione dell'edificio: 1960

Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare: *nessuno*

Consistenza unità immobiliare:

la superficie convenzionale è pari a mq. 122 di cui mq. 101 superficie lorda fabbricato e mq. 21 per rapporto terreno e pertinenze.

Attuale uso unità immobiliare:**Identificativi catastali:**

foglio NCT B/11

Mappale 1436

subalterno -

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-EPV0004), ubicata nel Comune di Pavia in Via Riviera n. 28.

L'unità immobiliare oggetto della presente posta al piano terra con cantina al piano interrato è composta da un unico fabbricato con terreno pertinenziale.

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), 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 fabbricato confina a nord, a est ed a ovest con i mappali 1434, 62, 63 di proprietà del Demanio della Stato, a sud con il mappale 82 di proprietà delle FF. SS.; il terreno di pertinenza è identificato da una recinzione metallica alta circa m 1,80.

Il fabbricato ha l'accesso pedonale e carraio da Via Riviera tramite una strada sterrata che corre in parte sul terreno di Proprietà Dello Stato e in parte Sulla proprietà della FF. SS.; esiste anche un passaggio pedonale che porta nell'area della Fabbrica del Genio Militare.



inquadramento territoriale



3. DESCRIZIONE

Caratteri generali e tipologici

Trattasi di una villette indipendente ad un piano fuori terra con un piano interrato, costruito nel 1900, la struttura è in muratura con il piano interrato in c.a.

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 in muratura con la parte interrata in c.a.. La copertura è in orditura in legno con manto di copertura in tegole di tipo marsigliesi.

I muri perimetrali sono in laterizio con rivestimento in intonaco colorato, i serramenti esterni sono in legno con persiane ad ante in legno.

Il terreno pertinenziale è adibito a giardino e cortile.

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è composta da un ingresso, soggiorno, cuocivivande, un bagno, e due camere da letto; al piano interrato si trovano due locali uso cantina.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica come pure i rivestimenti dei bagni; le cantine il pavimento è in battuto di cemento.

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 acqua calda sanitaria tramite caldaia posta nei locali cantina al piano interrato e di un impianto elettrico e idro-sanitario di tipo tradizionale; l'appartamento è servito da citofono.

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

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:

- **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.

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	\\	\\
Impianto di riscaldamento centralizzato	\\	\\
Ascensore	\\	\\

Stato manutentivo dell'unità immobiliare

- Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in BUONO stato di conservazione. Le uniche osservazioni sullo stato che si segnalano sono:
- Laporta blindata d'ingresso è da sostituire, la caldaia è in pessime condizioni.

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:

- 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.

- 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 // //

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	1436	-	A/7	3	6	945,12

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI

Il complesso è inserito nella zona AA dello strumento urbanistico vigente (PRG – Piano Regolatore Generale) ovvero zona Altre Attrezzature ed è regolato dall'articolo 24.

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)	122
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. EPV0004 Via Riviera 28









